

## racheter un bien immobilier familial

Par **herby78**, le 14/09/2010 à 18:21

bonjour a tous,  
un membre de ma famille (ma tante)me propose de racheter son deuxieme appartement occupé par son fils décédé il y a qqes mois, le seul membre de sa famille restant est ma mere. peut elle me proposer cet appartement a un petit prix? n'y aura t il pas des taxes etc...  
merci d'avance

Par **Domil**, le 14/09/2010 à 19:00

Le 1er problème c'est le fisc : si le prix est trop bas, ils risquent de tiquer et donc de faire un redressement, que ce soit une donation déguisée.

Vous comptez en faire quoi ? Si c'est pour habiter ou le louer, un viager libre pourrait peut-être faire l'affaire, ou constituer une SCI avec votre tante etc.

Voyez avec le notaire (c'est obligatoire pour une mutation immobilière), il pourra vous proposer des solutions adaptées à votre cas bien précis.

Par **herby78**, le 14/09/2010 à 20:41

merci beaucoup je ne m'attendais pas a une réponse si rapide.  
en fait je suis en cours de séparation avec ma conjointe et je dois retrouver un appartement, ayant perdu mon cousin il y a qqes mois ma tante qui est agée veut se séparer de l'appartement dont elle est propriétaire et le vendre, voulant me donner un coup de main ds ma situation elle souahiterai me le vendre a un prix interessant, je souhaite donc y vivre pour un bon moment. y a t il des solutions?  
merci

Par **herby78**, le 14/09/2010 à 20:43

qu'est ce qu'un viager libre ou SCI??  
cdlt

Par **Domil**, le **14/09/2010** à **21:22**

êtes vous en communauté avec votre épouse ? si oui, attendez le divorce pour acquérir un bien afin qu'il ne tombe pas dans la communauté.

Viager : on achète un bien en versant une rente tous les mois + un capital (le bouquet). La rente s'arrête à la mort de la personne et on devient propriétaire du bien à ce moment-là. Le viager est dit occupé, si la personne continue à user du bien (pour l'habiter, pour le louer, mais ne peut plus le vendre).

le viager est dit libre, quand la personne n'occupe pas le bien, n'en a pas l'usage. C'est l'acheteur qui en a l'usage pour l'habiter, pour le louer (mais pas le vendre car il ne lui appartient pas).

SCI : société civile immobilière. C'est la SCI, en tant que personne morale qui est propriétaire du bien. La SCI a des associés qui gèrent la SCI. C'est une sorte de propriété en indivision améliorée. On peut inclure une clause de tontine (quand l'un des associés meurt, les autres reçoivent sa part hors succession, sans rien payer aux héritiers)

Par **herby78**, le **14/09/2010** à **21:47**

merci pour la réponse, non nous ne sommes pas mariés, nous sommes en union libre et avons une fille de 1 an, donc le viager reste une solution dans ce cas, merci bcp pour les réponses si rapides et précises,  
bonne soirée

Par **Domil**, le **14/09/2010** à **22:05**

Ce ne sont que des pistes ! Il faut étudier selon le contexte de votre situation.  
Consultez un notaire.

Le viager a aussi des inconvénients : impossibilité de résilier, si vous ne payez plus, vous aurez tout perdu. La tante peut vivre jusqu'à 100 ans, elle peut vous survivre et votre enfant devra continuer à payer le viager, sans pouvoir vendre le bien etc.

Par **herby78**, le **15/09/2010** à **07:00**

ok, enfin si elle souhaite me vendre son bien a un prix tres bas je pense que le viager reste une bonne solution, de toute façon je garderai ce bien pendant tres longtemps, elle va de son coté voir son notaire pour en parler et trouver une solution je pense que cette proposition sera également envisagé,  
merci encore,  
bonne journée

Par **herby78**, le **17/09/2010** à **14:24**

bonjour

cet appartement est finalement évalué par une agence immobiliere a 185000, la propriétaire souhaite me le vendre a 150000 euros: est ce que cela va poser probleme au niveau du fisc?  
merci d'avance

cdlt

Par **Domil**, le **17/09/2010** à **17:39**

185 0000 avec ou sans la commission d'agence ?

Par **herby78**, le **17/09/2010** à **18:32**

je ne sais pas, un agent immobilier a visité l'appartement avec la propriétaire et apparemment il y a pas mal de travaux évalués a 20/25000e. elle pourrait selon lui le vendre 210000 euros et 185000 dans l'état, elle souhaite me le vendre a 150000.

Généralement les agents immobilier parlent frais d'agence inclus ou non?

cdlt

Par **Domil**, le **18/09/2010** à **03:22**

ça dépend. Faut leur demander.